

PANEL DE DEBATE • FINANZAS PERSONALES

# TEAM MERCADO VS TEAM INMOBILIARIO

Pros, contras, riesgos, rendimientos y respuestas a cada argumento

**34**

SLIDES

**5**

BLOQUES

**2026**

DATOS ACTUALIZADOS

# 5 Bloques Tematicos

Formato: 3 min presentacion por team • 8 min por bloque • 15 min publico • 3 min cierre

## Bloque 1 • Rentabilidad y Liquidez

Mapa de calor comparativo, evolucion del m2, S&P 500 real vs nominal, costos de transaccion.

## Bloque 2 • Demografia y Contexto Etario

Propietarios vs inquilinos, escenarios reales por edad, comprar vs alquilar, el m2 en el mundo.

## Bloque 3 • Riesgos Comparados

Volatilidad, inquilinos morosos, cambios regulatorios, riesgo cambiario.

## Bloque 4 • Preguntas Finales y Veredicto

Repaso de numeros clave, preguntas incomodas de cada team, estrategia hibrida ganadora.

## Bloque 5 • Entorno Global y Cierre

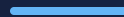
El primer REIT argentino, tendencias globales, yield de alquileres, cierre del debate.

**Objetivo del panel** → Analizar con datos concretos la conveniencia de cada alternativa segun perfil, edad y contexto. Sin humo: solo numeros, rendimientos reales y escenarios verificables.

BLOQUE 1 DE 5

# Rentabilidad Historica y Liquidez

Mapa de calor comparativo, evolucion del S&P 500 real vs nominal, y costos de transaccion.



# Mapa de Calor: Mercado vs Inmuebles

8 criterios de evaluacion, cara a cara • escala de 1 (rojo) a 5 (verde)

1 Muy bajo 2 Bajo 3 Medio 4 Alto 5 Muy alto

CRITERIO	MERCADO DE CAPITALES	INMUEBLES
Rentabilidad historica	<b>Muy alto</b> 10,5% anual	<b>Medio</b> 6,8% anual
Riesgo de perdida	<b>Medio</b> -37% en 2008	<b>Medio</b> -47% en 2018-2023
Liquidez	<b>Muy alta</b> T+2	<b>Baja</b> 3-12 meses
Volatilidad (menor mejor)	<b>Moderada</b> 15-20% anual	<b>Baja</b> no cotiza a diario
Regulacion y proteccion	<b>Muy alta</b> CNV	<b>Alta</b> Registro Propiedad
Costos de transaccion	<b>Bajos</b> 0,1% - 1%	<b>Altos</b> 6% - 9%
Accesibilidad	<b>Muy alta</b> Desde \$1	<b>Baja</b> Capital elevado
Complejidad de gestion	<b>Moderada</b> ciclos de mercado	<b>Media</b> due diligence
Puntuacion total	<b>34/40</b> 85%	<b>24/40</b> 60%

Lo que el puntaje no mide → Seguridad emocional, techo propio y herencia tangible no entran en esta tabla. Por eso el debate no termina aca.

# Preguntas y Respuestas

## TEAM INMOBILIARIO RESPONDE

### El m2 paso de USD 400 a USD 2.460 hoy. Justifican esa rentabilidad?

**R:** +515% en 40 años = 4,3% anual en USD más renta del alquiler hoy al **6,22%** bruto (Reporte Inmobiliario, jun 2026). Total bruto ~10,5% anual. Gastos a cargo del inquilino. Alquiler de vivienda exento en Ganancias. Casa habitación exenta en BP con RELI. Yield neto: ~5,0 a 5,4%. Pero el pico 2019 (USD 2.800) aun no se recupero.

### Son los bienes raíces la mejor cobertura contra inflación?

**R:** El inmueble se cotiza en USD. Pero entre 2019 y 2023 cayó -47,5% en USD. La cobertura no es automática: depende del ciclo económico.

### Ventajas del flujo mensual de alquiler vs dividendos?

**R:** Yield actual 5,83% bruto (mejor desde 2012). Pero neto de gastos: 3 a 3,5%. Los dividendos del SPY dan ~2% pero el ETF crece además ~10% nominal.

## TEAM MERCADO RESPONDE

### Como ofrecen mejor protección los mercados internacionales?

**R:** El S&P 500 es 500 empresas en 11 sectores globales. Un departamento en Palermo es un activo, en una ciudad, en un país con riesgo sistemático. La diversificación no tiene precio.

### El mercado con reinversión supera históricamente al inmobiliario?

**R:** USD 100K en 2000: SPY real = **\$587.021**. Inmueble CABA + rentas reinvertidas = **\$513.400**. El mercado gana, pero la brecha es menor de lo que parece.

### Es más fácil invertir USD 100 en acciones que juntar USD 50.000?

**R:** Sí. CEDEAR SPY desde \$1. Tokenización inmobiliaria (CNV 2025): desde USD 100 en blockchain. La brecha de entrada es irrefutable.

DEBATE ACADÉMICO Y PROFESIONAL

# Mercado de Capitales vs. Bienes Raíces

Postura Pro-Mercado de Capitales

Comisión de Mercado de Capitales · CPCECABA · 7 de julio de 2026

**Dra. Alejandra Reinoso** — Contadora Pública | Abogada | Magíster en  
Tributación (UBA) | Economía (ESEADE) | IA (CEUPE)



TEAM MERCADO

# Rentabilidad histórica: S&P 500 vs. metro cuadrado en CABA

## 7.483

Puntos S&P 500

Cierre récord al 1° de julio de 2026

## ~9-10%

Suba acumulada 2026

Rendimiento del índice en el año en curso

## \$2.462

USD/m<sup>2</sup> en CABA

Precio medio mayo 2026 (+0,5% en el año)

Fuentes: S&P Dow Jones Indices / FRED (serie SP500); Índice Zonaprop, informes ene.-may. 2026.



# Preguntas y Respuestas

## TEAM INMOBILIARIO RESPONDE

### El m2 paso de USD 400 a USD 2.460 hoy. Justifican esa rentabilidad?

**R:** +515% en 40 años = 4,3% anual en USD más renta del alquiler hoy al **6,22%** bruto (Reporte Inmobiliario, jun 2026). Total bruto ~10,5% anual. Gastos a cargo del inquilino. Alquiler de vivienda exento en Ganancias. Casa habitación exenta en BP con RELI. Yield neto: ~5,0 a 5,4%. Pero el pico 2019 (USD 2.800) aun no se recupero.

### Son los bienes raíces la mejor cobertura contra inflación?

**R:** El inmueble se cotiza en USD. Pero entre 2019 y 2023 cayó -47,5% en USD. La cobertura no es automática: depende del ciclo económico.

### Ventajas del flujo mensual de alquiler vs dividendos?

**R:** Yield actual 5,83% bruto (mejor desde 2012). Pero neto de gastos: 3 a 3,5%. Los dividendos del SPY dan ~2% pero el ETF crece además ~10% nominal.

## TEAM MERCADO RESPONDE

### Como ofrecen mejor protección los mercados internacionales?

**R:** El S&P 500 es 500 empresas en 11 sectores globales. Un departamento en Palermo es un activo, en una ciudad, en un país con riesgo sistemático. La diversificación no tiene precio.

### El mercado con reinversión supera históricamente al inmobiliario?

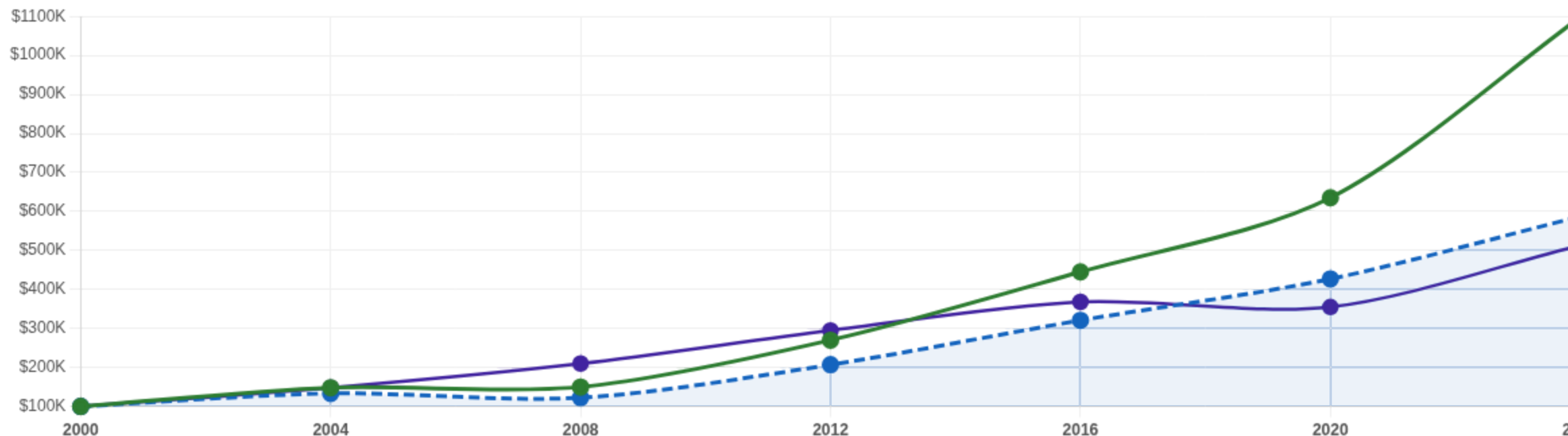
**R:** USD 100K en 2000: SPY real = **\$587.021**. Inmueble CABA + rentas reinvertidas = **\$513.400**. El mercado gana, pero la brecha es menor de lo que parece.

### Es más fácil invertir USD 100 en acciones que juntar USD 50.000?

**R:** Sí. CEDEAR SPY desde \$1. Tokenización inmobiliaria (CNV 2025): desde USD 100 en blockchain. La brecha de entrada es irrefutable.

# USD 100.000 invertidos en 2000 → 2024

SPY nominal • SPY real ajustado CPI-USA (+87%) • Inmueble CABA con rentas reinvertidas



**\$1.098.233**  
 SPY NOMINAL  
 10,5% anual

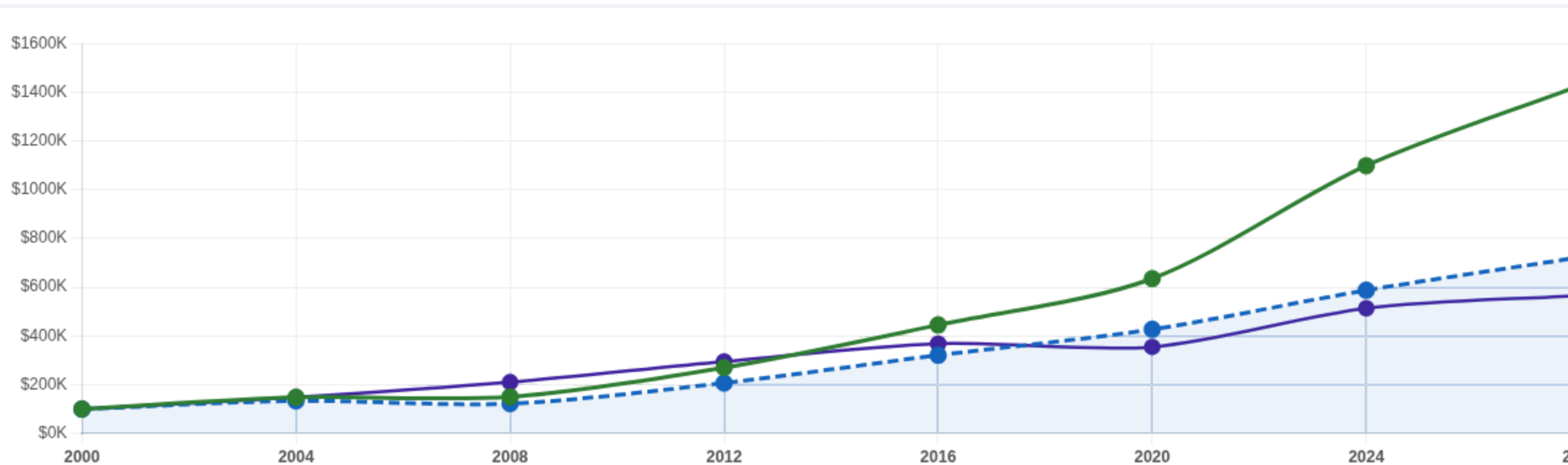
**\$587.021**  
 SPY REAL (SIN INFLACION USA)  
 7,3% anual real

**\$513.400**  
 INMUEBLE + RENTAS REINV.  
 6,8% anual capitalizado

+998% nominal vs +487% real → la inflacion USA se llevo 511 puntos porcentuales • Brecha SPY real vs Inmueble: solo \$73K en 24 anos = \$256/mes

# Evolucion extendida: 2000 → mediados de 2026

SPY nominal • SPY real ajustado CPI-USA • Inmueble CABA con rentas reinvertidas — extension con datos de mercado a jul-2026

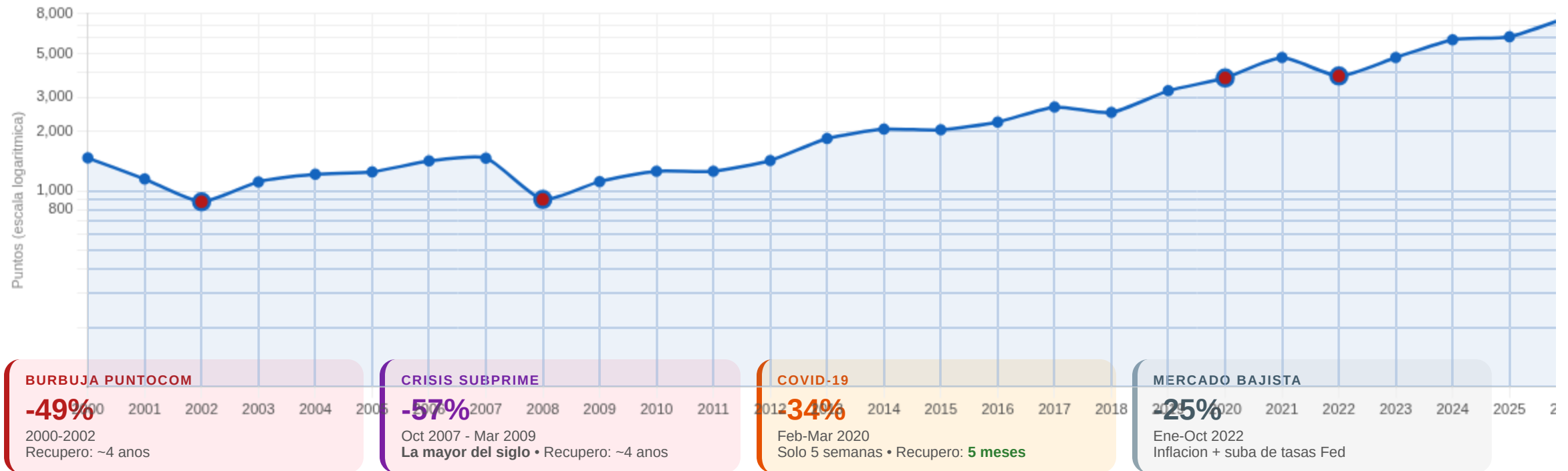


<p style="font-size: 24px; font-weight: bold; color: #2e7d32;">\$1.427.700</p> <p style="font-size: 12px; color: #546e7a;">SPY NOMINAL ≈10,6% anual</p>	<p style="font-size: 24px; font-weight: bold; color: #0070c0;">\$722.860</p> <p style="font-size: 12px; color: #546e7a;">SPY REAL (SIN INFLACION USA) ≈7,7% anual real</p>	<p style="font-size: 24px; font-weight: bold; color: #3949ab;">\$566.500</p> <p style="font-size: 12px; color: #546e7a;">INMUEBLE + RENTAS REINV. ≈6,8% anual capitalizado</p>
---	--	--

Brecha SPY real vs Inmueble: ≈\$156K en 26,5 años = \$492/mes • 2025-2026 es una proyeccion con datos de mercado, no un cierre auditado como 2024.

# S&P 500 (SPY) • Historia, Caidas y Recuperaciones

La volatilidad es real — pero quien aguanta, gana. 0 periodos de 20 años con perdida en toda la historia.



**La leccion clave** → La caida de 2008 fue la mas profunda (-57%) y la mas lenta en recuperarse (4 años). La de 2020 se recupero en **solo 5 meses** gracias al estimulo monetario masivo. **En todos los casos, quien no vendio recupero el 100% y siguio ganando.**

## 0 PERIODOS DE 20 ANOS CON PERDIDA

Cualquier inversor que mantuvo el S&P 500 por 20 años **siempre gana dinero**, sin importar cuando entro. Incluso quien compro en el peor momento (pico 2007): a los 13 años estaba en positivo. La variable critica no es el timing: es **la disciplina de no vender.**

# Preguntas y Respuestas

## TEAM MERCADO RESPONDE

**Puedo vender acciones en minutos pero una propiedad me toma meses?**

**R:** Exacto. CEDEARs: T+2. El inmueble: tasacion, publicacion, oferta, escritura, fondos = 3 a 12 meses minimo. En una emergencia la iliquidez puede ser catastrofica.

**Como afecta tener el patrimonio atado a un lugar en un mundo globalizado?**

**R:** Si tu ciudad decae o tu barrio se degrada, el inmueble lo sufre. Las acciones van con vos al mundo. El trabajo remoto hizo mas evidente esta desventaja.

**Vender una propiedad cuesta mas que vender acciones?**

**R:** Si: inmobiliaria ~3%, escribano 2-3%, impuesto de sellos 1-2%. El ITI fue derogado. CEDEAR: comision broker 0,1-0,5%. En un activo de USD 200K la diferencia es hasta USD 12.000 de friccion de salida: un costo real que pocos calculan al comprar.



COSTO TRANSACCION MERCADO

**0,1% - 1%**

## TEAM INMOBILIARIO RESPONDE

**No es mas facil dormir tranquilo con un ladrillo que ver la volatilidad diaria?**

**R:** La volatilidad invisible del inmueble es un arma de doble filo. CABA cayo -47% en 2019-2023 pero nadie lo veia en pantalla. Quien no vende en panico en bolsa obtiene los mismos retornos.

**Que valor tiene poder vivir en tu inversion o heredar algo tangible?**

**R:** La vivienda propia elimina el riesgo de quedarse sin techo, critico en la vejez. El inmueble tiene valor de uso ademas de valor de inversion: doble naturaleza unica.

**En crisis globales, no es mejor tener activos fisicos locales?**

**R:** En 2008 el inmueble argentino aguanto. Pero en 2019-2023 (crisis local) el ladrillo fue el que mas sufrio. Los activos locales amplifican el riesgo local.



COSTO TRANSACCION INMUEBLE

**6% - 9%**

# Costos de transacción y liquidez comparada

Concepto	Real Estate (CABA)	Mercado de Capitales
Ticket de entrada	USD 108.000 (monoambiente 40 m <sup>2</sup> )	Desde \$1.000 ARS (FCI / CEDEARs)
Costos de transacción	6% – 9% del valor de escrituración	0,1% – 0,5% + derechos ByMA 0,08%
Plazo de liquidación	120 – 270 días promedio	Liquidación estandarizada ByMA
Impuesto a las Ganancias (2026)	Exento (Dto. 406/2026)	Exenta compraventa CEDEARs; dividendos gravados 7%

- Desde el 1º/1/2026 (Decreto 406/2026) la venta y el alquiler de vivienda también quedaron exentos de Ganancias — la ventaja del mercado de capitales hoy está en costos de transacción, no en el tratamiento de Ganancias.

# Mapa de riesgos 2026

## Tasa de la FED

**3,50% – 3,75%**

Sostenida en junio 2026;  
sesgo hacia suba (dot plot  
~3,8% a fin de año).

## Costo de construcción

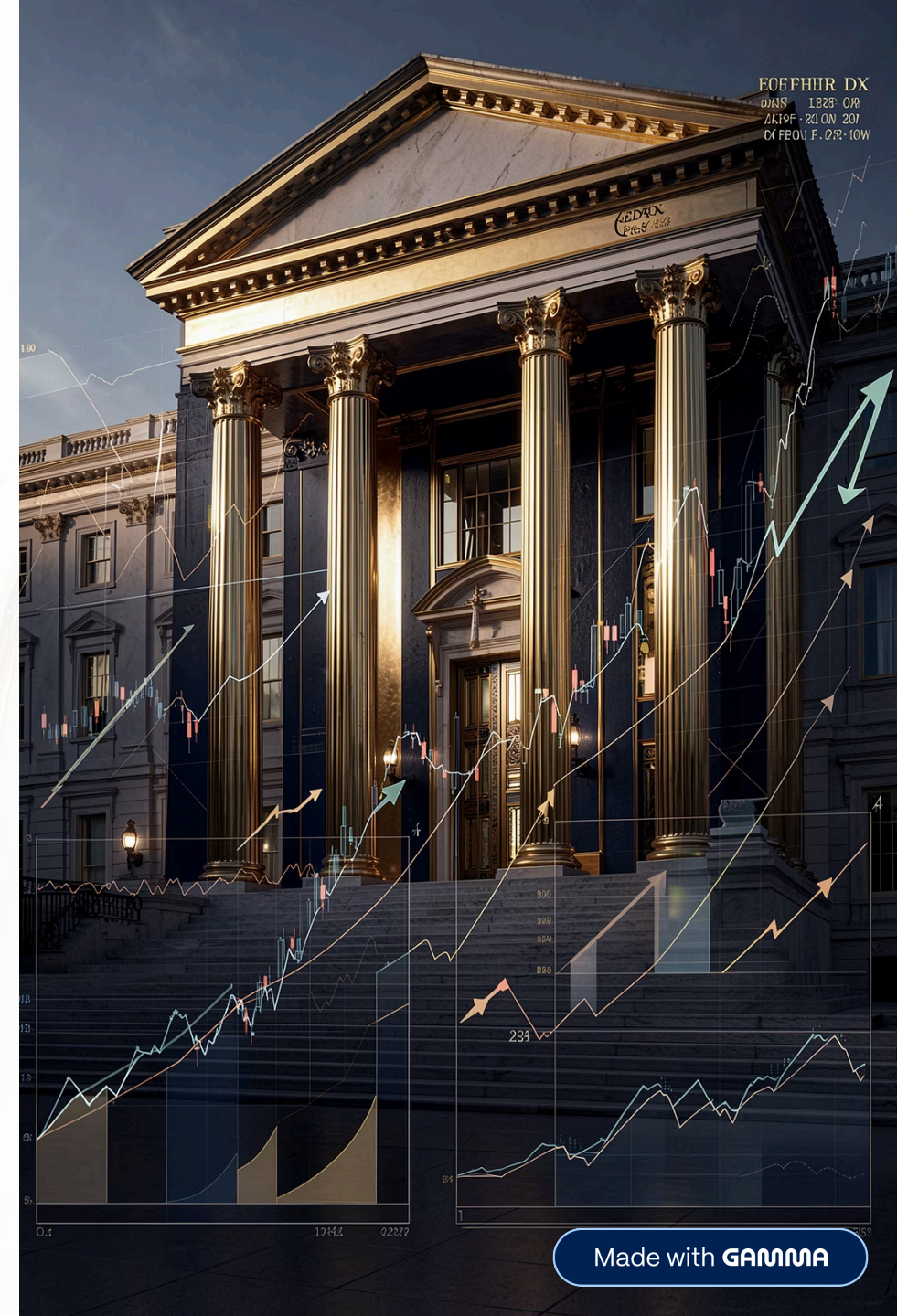
**USD 1.300–1.430/m<sup>2</sup>**

Por debajo del pico de USD  
1.800/m<sup>2</sup> de nov. 2023, frente  
a precios de venta  
estancados.

## Riesgo país Argentina

**~400–500 pb**

Mínimos de varios años a mediados de 2026 (EMBI+ JP Morgan),  
aunque el ciclo electoral 2027 reintroduce volatilidad.



BLOQUE 2 DE 5

# Demografía y Contexto Etario

Propietarios vs inquilinos, escenarios reales por edad, comprar vs alquilar y el m<sup>2</sup> en el mundo.

---

# Es lo mismo no tener casa propia a los 30 que a los 60?

La ecuacion cambia radicalmente segun el horizonte temporal y la situacion familiar

25-35 anos

## Acumulacion

- + Horizonte 30+ anos: interes compuesto maximo
- + SPY/ETFs: volatilidad irrelevante a largo plazo
- ! Alquilar e invertir la diferencia puede ser racional
- ! Flexibilidad geografica para el empleo

35-45 anos

## Consolidacion

- + Credito UVA viable: cuota similar al alquiler
- + Estabilidad familiar: colegios, barrio
- + Estrategia hibrida: casa + mercado
- ! Balance riesgo/liquidez se vuelve crucial

45-60 anos

## Preservacion

- + Inmueble elimina riesgo de alquiler en vejez
- + Renta mensual complementa la jubilacion
- + Rebalanceo: menos acciones, mas bonos
- ! Menor tolerancia emocional a la volatilidad

60+ anos

## Seguridad

- ! Sin casa: riesgo existencial en la vejez
- + Inmueble como herencia y legado familiar
- ! T-Bills 5,25%, IG 4,8-5,7%: renta sin riesgo
- + Portafolio conservador: bonos y renta fija

### ARGENTINA: TENDENCIA PREOCUPANTE

Propietarios: 73% (2010) → 65,5% (INDEC 2022). CABA: solo 48% propietarios.  
**25% de 30-45 anos** vive de alquiler. 3 millones de hogares inquilinos (+34% vs 2016).

**Respuesta central** → No tener casa a los 30 es una **eleccion estrategica valida**. No tenerla a los 60 es un **riesgo patrimonial y emocional grave**. El tiempo lo cambia todo.

# Demografía y contexto etario

*Real estate a los 30 y 50 años frente al ciclo de vida financiero (Modigliani)*

## 30 Años – Capital Humano en Expansión

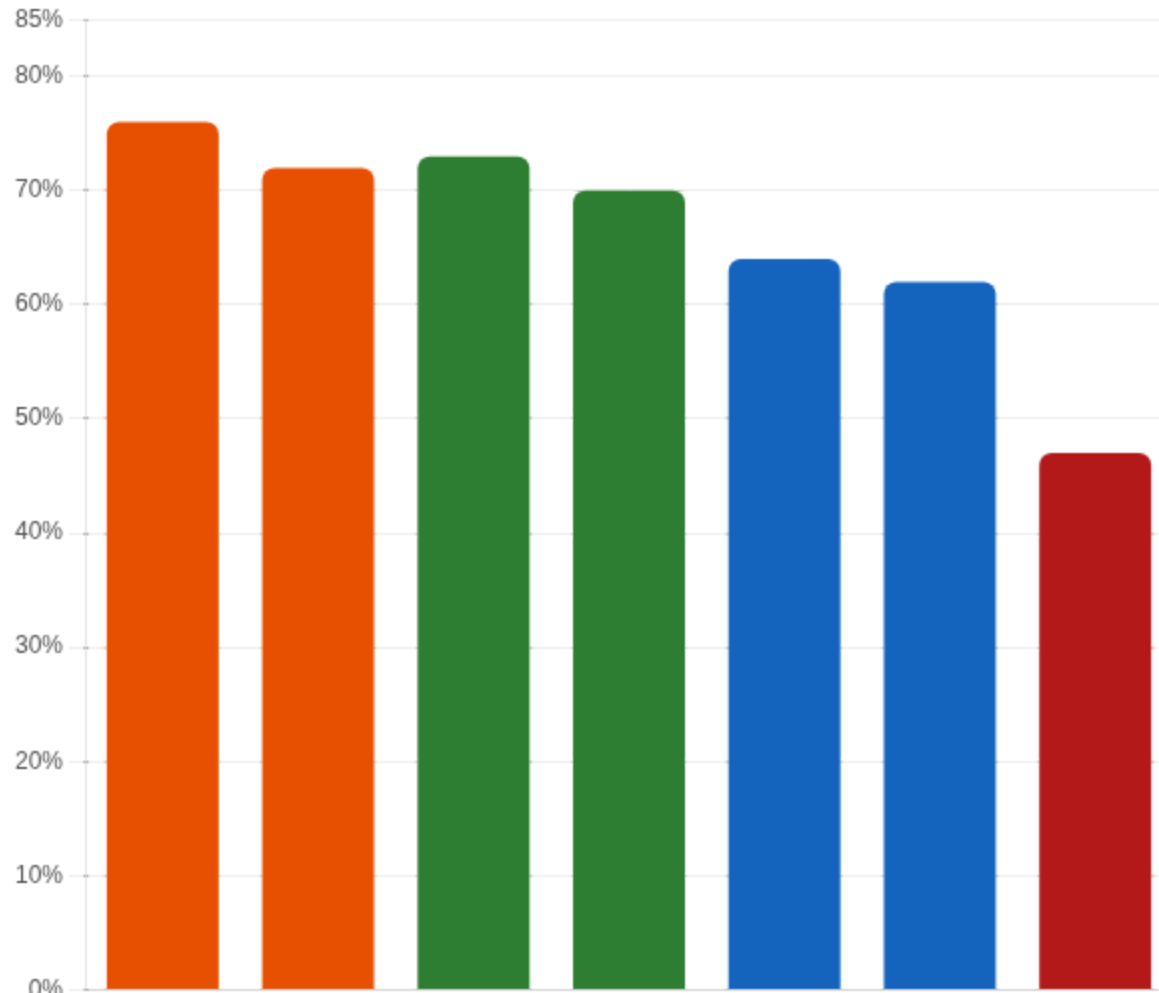
- Prioridad: flexibilidad geográfica y opcionalidad laboral
- Inmovilizar ahorro en un pozo/lote resta capital de trabajo
- Alternativa: cartera diversificada + micro-ahorro escalable

## 50 Años – Horizonte de Preparación para el Retiro

- Prioridad: renta automatizada, cero carga de gestión
- Cap Rate neto real en CABA: rango deprimido según relevamientos del sector
- Alternativa: renta fija / bonos corporativos de distribución regular

# Propietarios vs Inquilinos en el Mundo

Por que Alemania alquila y Espana compra? Cultura, credito y politicas publicas definen la ecuacion.



## Por que hay tendencia creciente al alquiler en grandes ciudades?

**R Team Inm:** No es eleccion: es imposibilidad. El credito hipotecario en Argentina estuvo paralizado 5 anos. Sin herencia o ahorro previo, comprar es inalcanzable para la clase media.

## Las nuevas generaciones prefieren flexibilidad sobre propiedad?

**R Team Merc:** Gen Z valora movilidad y trabajo remoto. En ciudades globales alquilar bien es estilo de vida, no fracaso. Pero en Argentina hay un problema de acceso, no de preferencia.

## DATO PARA PROVOCAR EL DEBATE

Alemania 47% propietarios pero mejor calidad de vida que Espana (76%). Politicas de alquiler protegido (Berlin, Vienna) muestran que se puede vivir bien sin comprar.

# Comprar vs Alquilar: los dos extremos

El costo de oportunidad del alquiler no desaparece nunca — solo cambia de forma

**El concepto clave** → La renta es la misma variable mirada desde dos lados. Si **alquilas**, la pagas y es un gasto hundido que no vuelves a ver. Si **compras**, la evitas y funciona como un ingreso imputado: la renta que no pagaste es rentabilidad real de tu inmueble. En los dos casos se computa — la pregunta es a donde va.

## Extremo A • Alquilar + invertir en SPY

Nunca inmovilizas el capital de compra. La diferencia mensual se reinvierte. Funciona solo con disciplina real sostenida por décadas.

## Extremo B • Comprar de contado

El ingreso imputado (alquiler que ya no pagas) queda garantizado de por vida, sin depender de la disciplina de nadie ni del ciclo de mercado.

### TEAM MERCADO RESPONDE

#### No es mejor invertir el dinero de la compra y alquilar?

**R:** Si el diferencial se invierte con disciplina en SPY, el costo de oportunidad del capital no usado para comprar puede superar el "ahorro" del alquiler. La clave es la constancia, no el instrumento.

#### El alquiler no es "plata tirada"?

**R:** No del todo: compra flexibilidad y liquidez del capital, que bien invertido puede cubrir el alquiler y seguir creciendo.

### TEAM INMOBILIARIO RESPONDE

#### El alquiler no es solo un gasto que nunca vuelve?

**R:** Exacto: a diferencia de una cuota que construye equity, el alquiler es 100% gasto hundido. Comprar convierte ese flujo en patrimonio propio.

#### Que pasa con la seguridad emocional y la vejez?

**R:** Tener techo propio elimina el riesgo de desalojo. Un jubilado sin alquiler que pagar tiene un piso de seguridad que ningun portfolio liquido reemplaza del todo.

El costo de oportunidad del alquiler es la misma diferencia de **\$256/mes** entre SPY real e Inmueble+rentas que vimos en el Bloque 1. Todo depende de si ese diferencial se pierde, se invierte, o se convierte en techo propio.

# Escenarios Reales por Edad

## Escenario A • 30 anos

Ingresos USD 2.000/mes • Ahorros USD 30.000

**Estrategia: invertir + alquilar.** Con USD 30K no alcanza para entrada en CABA (~USD 60K). Si invierte en SPY al 7,3% real anual, en 10 anos tiene USD 59K y puede comprar con menos deuda. **El costo de oportunidad de guardar para la entrada es enorme.**

## Escenario B • 45 anos

Familia • 2 hijos en edad escolar

**Estrategia: hibrida.** Estabilidad escolar justifica la propiedad. Pero no todo el capital al ladrillo: maximo 30% del patrimonio en un solo activo. Hipoteca UVA viable: cuota similar al alquiler equivalente.

## Escenario C • 55 anos

Pre-jubilado • Horizonte 10-15 anos

**Sin casa propia: prioridad maxima.** El alquiler en la vejez es el mayor riesgo patrimonial no cuantificado. Casa propia + renta fija (T-Bills 5,25%) es la formula conservadora correcta.

**Costo de oportunidad real** → Quien alquilo en 2000 e invirtio la diferencia en S&P 500 tiene hoy **mas patrimonio financiero** que quien compro. Pero quien llega a los 65 sin casa propia enfrenta un riesgo existencial que ningun portfolio elimina.

**~\$59K**

USD 30K EN SPY A 10 ANOS

**9,8 anos**

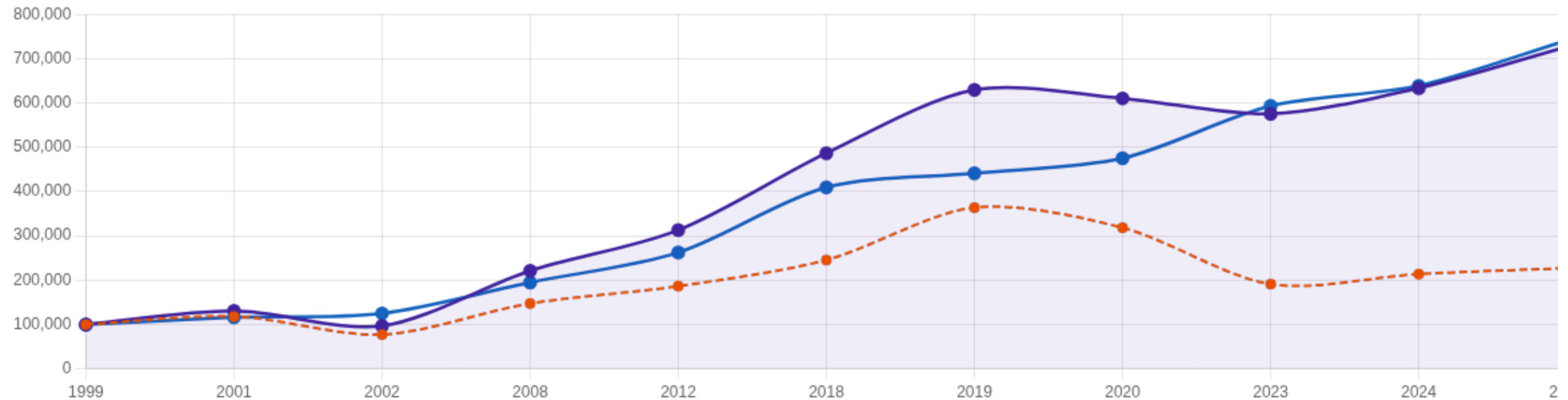
RECUPERO REINVIRTIENDO AL SPY (7,3%)

**\$256/mes**

DIFERENCIA SPY REAL VS HIBRIDA

# Y si comparamos desde 1999 con una renta del 6%?

USD 100.000 en un inmueble CABA: capital puro vs. capital + renta reinvertida en SPY real



**\$227.273**

INMUEBLE SOLO (CAPITAL)

≈3,1% anual

**\$726.883**

INMUEBLE + RENTA EN SPY REAL

≈7,6% anual

**\$741.200**

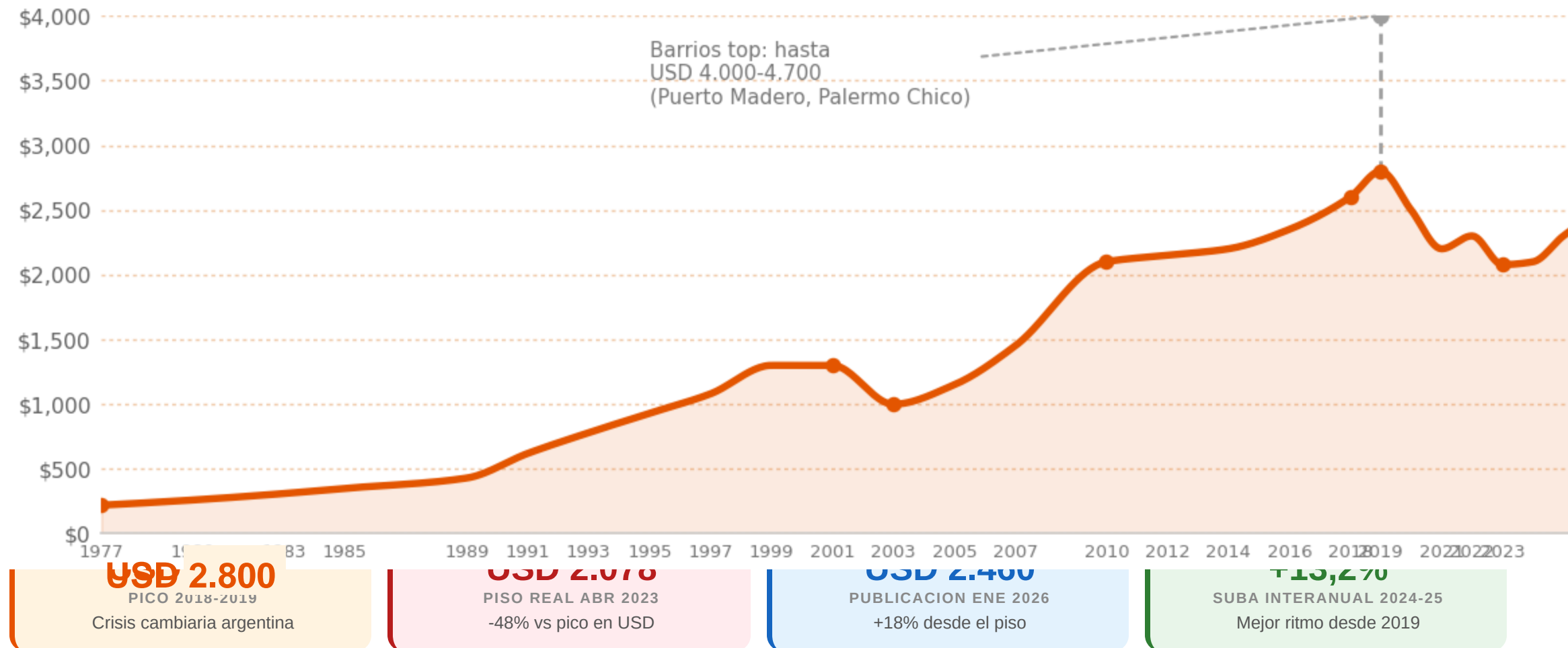
SPY REAL 100%

≈7,7% anual

**El dato clave** → La diferencia entre el inmueble con renta reinvertida y estar 100% en SPY es de apenas **\$14.300 en 27 años** — menos del 2%. La estrategia híbrida casi iguala al mercado puro, sumando activo tangible y menor volatilidad percibida.

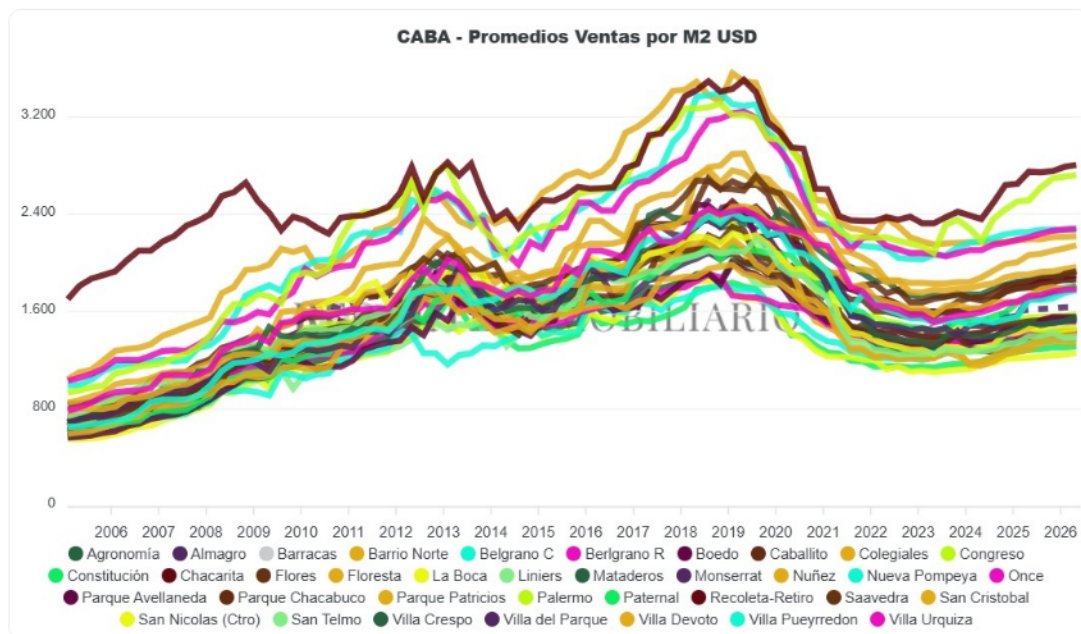
# Evolucion del m2 en CABA (1977-2026)

USD/m2 promedio • departamentos usados 2/3 ambientes • eventos clave marcados



# Promedio CABA vs. Barrios Top: dos series, no una contradiccion

Por que el pico de 2019 se lee distinto segun la muestra: ponderado general vs. relevamiento barrio por barrio



CABA - Promedios de venta por m2 en USD, por barrio (2005-2026)

- **Promedio general de CABA** (todos los barrios ponderados, todos los tamanos): el pico de 2019 se ubico en torno a **USD 2.800/m2**.
- **Barrios premium** (Puerto Madero, Palermo Chico, Recoleta, Belgrano R) llegaron individualmente a **USD 3.200-4.700/m2** en el mismo ciclo.
- La mayoría de los barrios del relevamiento (zona sur y oeste) se mantuvo todo el periodo entre **USD 800 y USD 1.600/m2**, muy por debajo del promedio ponderado.
- La brecha entre ambas lecturas no es un error: refleja cuanto pesan los corredores caros en el promedio general frente a la dispersion real entre barrios.

**USD 2.800**

PROMEDIO CABA

Pico ponderado 2018-2019

**USD 4.000-4.700**

BARRIOS TOP

Puerto Madero, Palermo Chico

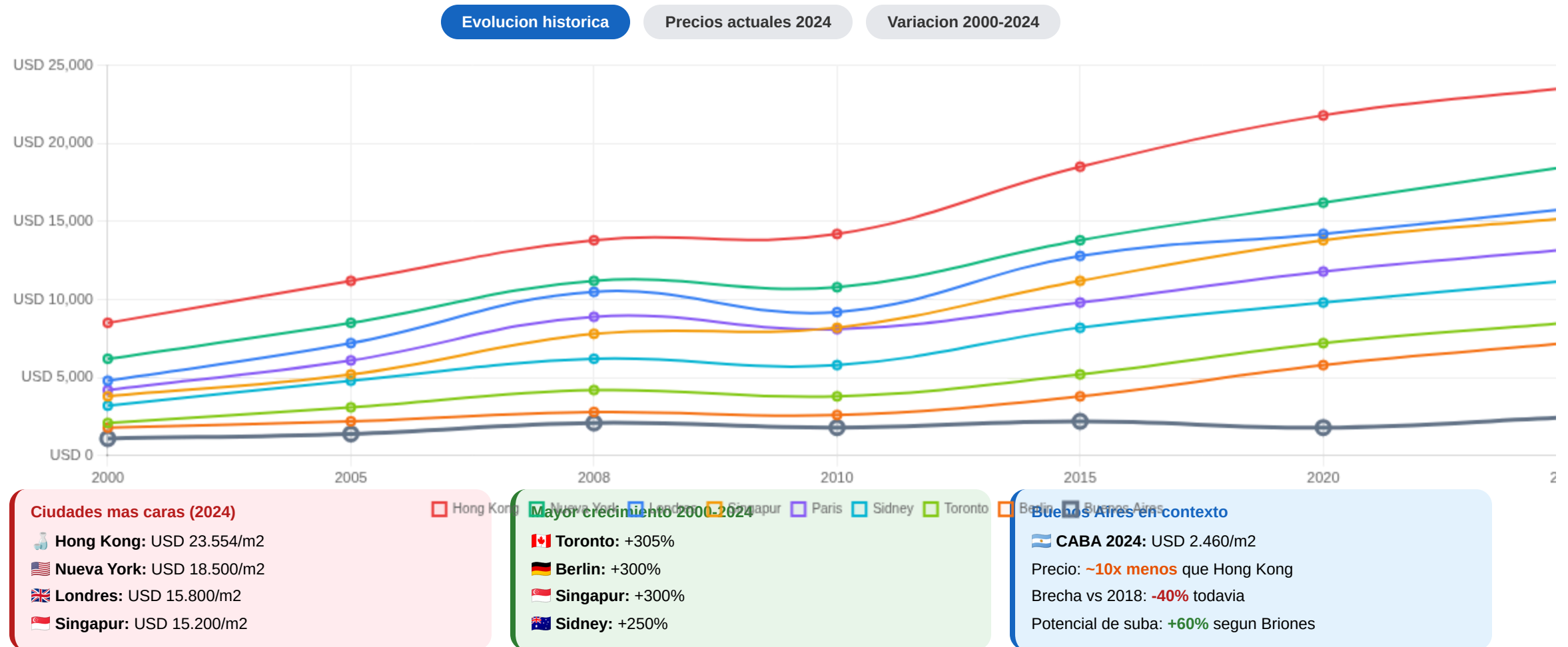
**USD 800-1.600**

BARRIOS SUR / OESTE

Mataderos, Liniers, La Boca

# Precio del m2 en las Principales Ciudades del Mundo

Evolucion historica 2000-2024 • USD/m2 • Buenos Aires en contexto global



# Precio del m2 en Capitales de Latinoamerica

Departamentos en venta, USD/m2 • relevamiento con metodologia homogenea (1-2 dormitorios, USD 10.000-300.000)



**BUENOS AIRES** • ZONAPROP INTERNO USD 500  
 Desde **USD 681/m2** en Villa Soldati hasta **USD 4.681/m2** en Puerto Madero. El promedio esconde una brecha enorme entre barrios.

**USD 1.000** • NEGOCIACION VS. CIERRE REAL  
 Zonaprop publica USD 2.455/m2 (feb-2026), pero el cierre efectivo fue **USD 2.146/m2** (ene-2026, +4,93% interanual). La brecha negociacion-publicacion es real.

**USD 2.500** • COSTO DE VIDA RELACIONADO  
 Montevideo es **~42% mas cara** que Santiago de Chile en costo de vida general (mar-2026), consistente con su liderazgo en m2.

TEAM MERCADO

# Tendencias globales y futuro

*Flexibilidad financiera vs. mandato del ladrillo — modelos comparados*



## Viena

La vivienda social pública estabiliza el precio-alquiler, reduciendo la presión sobre el ahorro privado.



## España

La falta de escala habitacional generó exclusión y presión sobre el esfuerzo locativo de los hogares.



## Argentina

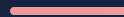
El rezago salarial y la suba de alquileres empujan el ahorro joven hacia activos financieros líquidos.



BLOQUE 3 DE 5

# Riesgos Comparados

Volatilidad, inquilinos morosos, cambios regulatorios y riesgo cambiario, cara a  
cara.



# Riesgos de cada mercado

## Mercado de capitales

### Volatilidad y crisis financieras

S&P 500: -37% (2008), -18% (2022). Recuperación en 4 años. **0 periodos de 20 años con pérdida** en la historia del S&P 500.

### Riesgo de timing y concentración sectorial

Top 10 acciones = 29% del S&P 500. Con DCA mensual el timing se diluye. Quien entro en pico 2021 y salio en 2022: -18%.

### Riesgo cambiario argentino en CEDEARs

El precio en pesos refleja el CCL, no el NYSE. En periodos de normalización cambiaria el CEDEAR puede caer aunque el SPY suba.

## Mercado inmobiliario

### Inquilinos morosos y gestión activa

Vacancia: 1-2 meses/año. Desalojo 6-18 meses en Argentina. Mantenimiento: 1-2% del valor anual. **La renta pasiva del ladrillo no es tan pasiva.**

### Cambios regulatorios y riesgo político

Ley de Alquileres (2020): destruye oferta. Derogada dic 2023: oferta +190%. En Argentina el marco del alquiler cambio 3 veces en 5 años.

### Concentración geográfica y obsolescencia

CABA cayo -47% en USD entre 2019 y 2023. Sin mercado secundario profundo, el precio lo define quien quiere comprar.

**Veredicto** → El mercado tiene riesgo visible y cuantificable. El inmueble tiene riesgo oculto e ilíquido. Ninguno es seguro: ambos dependen del ciclo y de la disciplina del inversor.

BLOQUE 4 DE 5

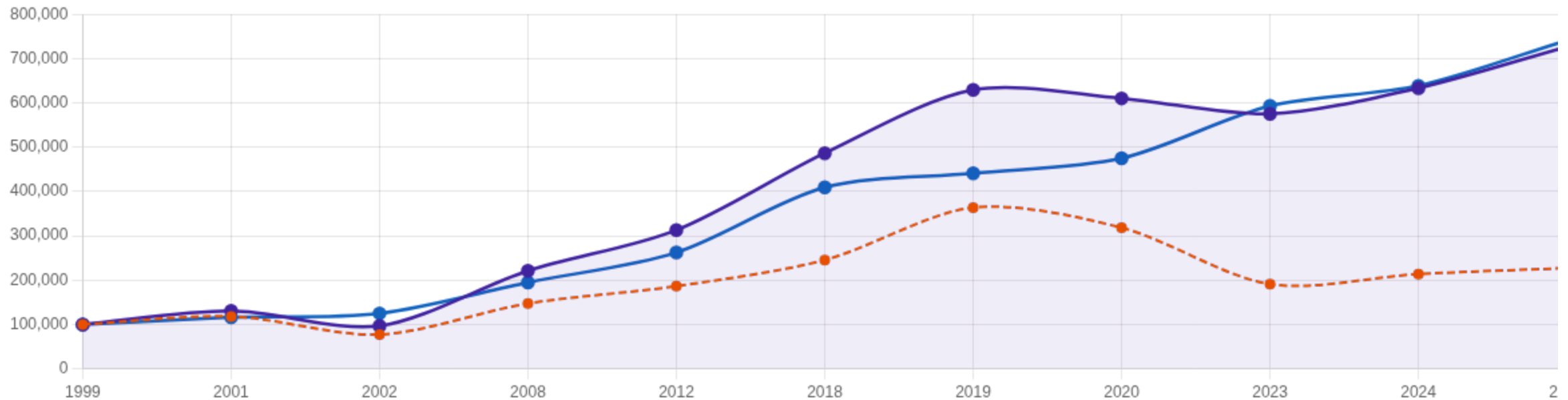
# Preguntas Finales y Veredicto

Repaso de los numeros clave, las preguntas incomodas de cada team y la estrategia hibrida ganadora.

---

# Repaso: inmueble + renta en SPY vs SPY puro (1999-2026)

USD 100.000 en un inmueble CABA: capital puro vs. capital + renta reinvertida en SPY real



<p><b>\$227.273</b></p> <p>INMUEBLE SOLO (CAPITAL)</p> <p>≈3,1% anual</p>	<p><b>\$726.883</b></p> <p>INMUEBLE + RENTA EN SPY REAL</p> <p>≈7,6% anual</p>	<p><b>\$741.200</b></p> <p>SPY REAL 100%</p> <p>≈7,7% anual</p>
---	--	---

**El dato clave** → La diferencia entre el inmueble con renta reinvertida y estar 100% en SPY es de apenas **\$14.300 en 27 años** — menos del 2%. La estrategia híbrida casi iguala al mercado puro, sumando activo tangible y menor volatilidad percibida.

BLOQUE 4 DE 5

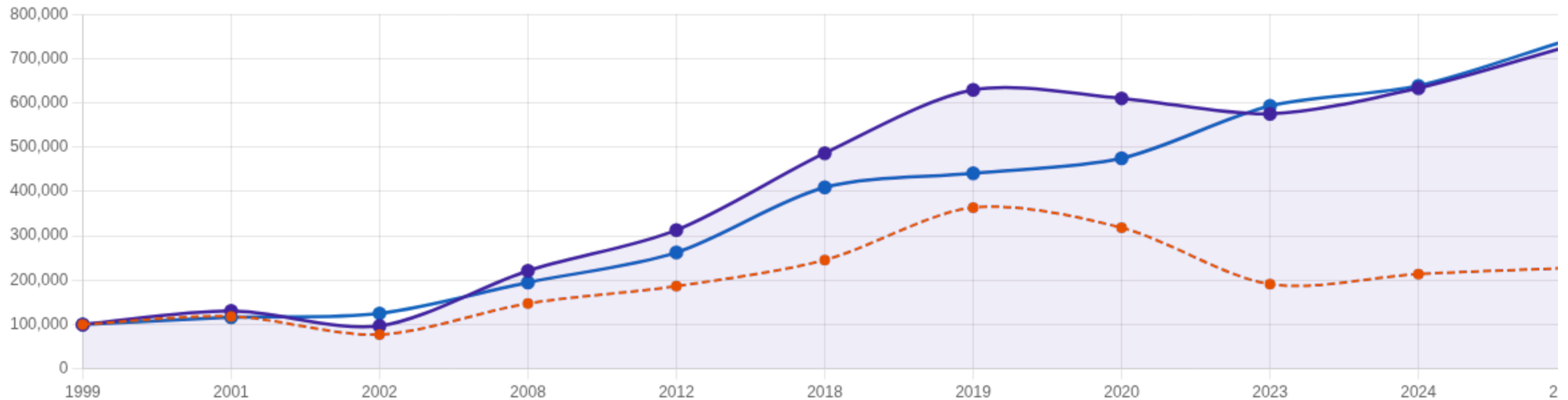
# Preguntas Finales y Veredicto

Repaso de los numeros clave, las preguntas incomodas de cada team y la estrategia hibrida ganadora.

---

# Repaso: inmueble + renta en SPY vs SPY puro (1999-2026)

USD 100.000 en un inmueble CABA: capital puro vs. capital + renta reinvertida en SPY real



**\$227.273**

INMUEBLE SOLO (CAPITAL)  
≈3,1% anual

**\$726.883**

INMUEBLE + RENTA EN SPY REAL  
≈7,6% anual

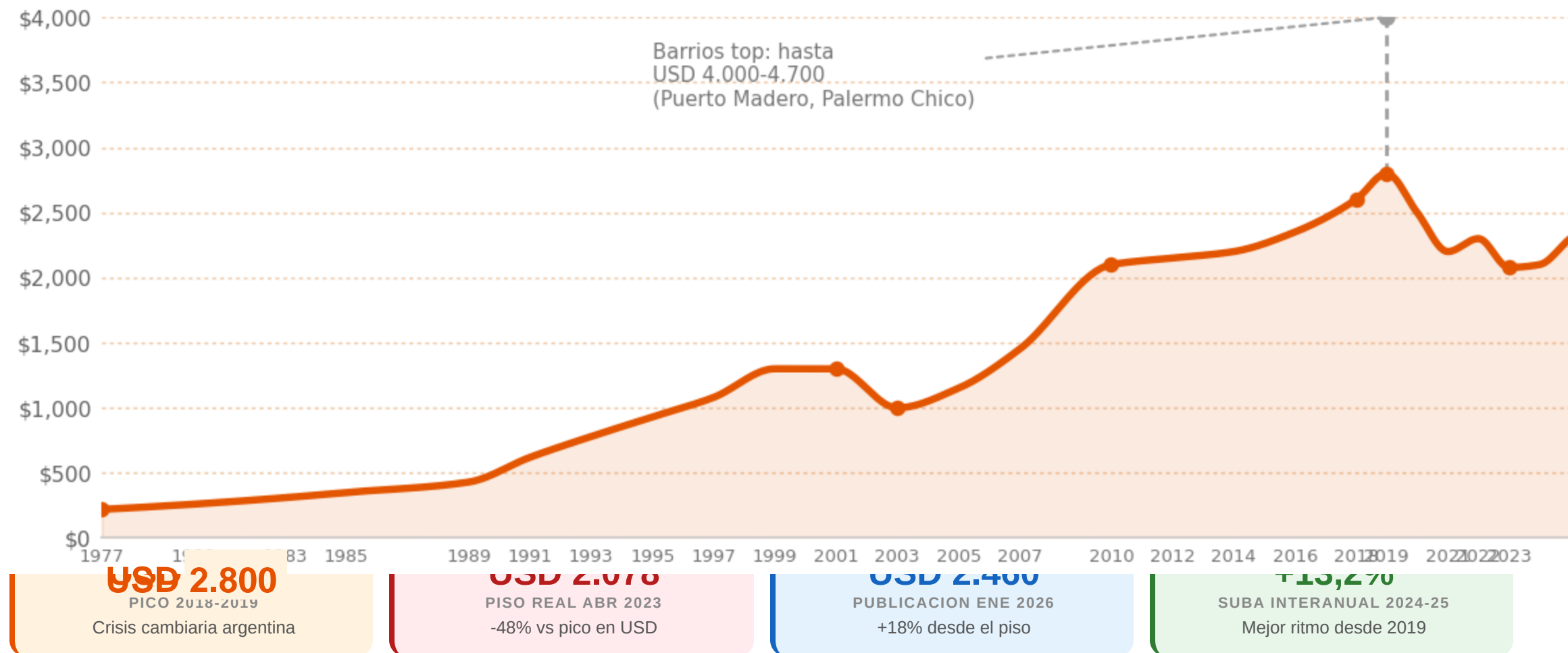
**\$741.200**

SPY REAL 100%  
≈7,7% anual

**El dato clave** → La diferencia entre el inmueble con renta reinvertida y estar 100% en SPY es de apenas **\$14.300 en 27 años** — menos del 2%. La estrategia híbrida casi iguala al mercado puro, sumando activo tangible y menor volatilidad percibida.

# Repaso: evolucion del m2 en CABA (1977-2026)

USD/m2 promedio • departamentos usados 2/3 ambientes • eventos clave marcados



# Ejemplo Real: Credito Hipotecario UVA (BNA)

Propiedad de USD 100.000 al tipo de cambio \$1.500 • Simulador oficial Banco Nacion Argentina

## Detalles del prestamo

- Valor de la vivienda: **\$150.000.000** (USD 100.000 x \$1.500)
- Monto del credito (75% prop. de apoyo): **\$112.000.000**
- Plazo: **30 anos**
- Cuota en UVAs: **332,02** • Valor propiedad en UVA: **74.167,47**
- ! Ingreso neto necesario (titular + codeudor): **\$2.685.986/mes**
- ! Ingreso neto minimo (solo titular): **\$1.342.993/mes**

## Tasas y costos financieros

- Valor UVA del dia: **\$2.022,45**
- TNA: **6%** • TEM: **0,5%**
- CFT TEM: **0,51%**
- CFT TNA: **6,11%**
- CFT TEA: **6,29%**

CUOTA INICIAL EN PESOS

**\$671.497**

≈ USD 447/mes al tipo de cambio \$1.500

**Lo que revela el ejemplo** → Para acceder a un credito del 75% sobre una propiedad de USD 100.000 se necesitan casi **\$2,7 millones de ingreso neto mensual** entre titular y codeudor. La cuota UVA ajusta por inflacion (o CVS si se toma la opcion tope), por lo que puede crecer mas rapido que el ingreso si los salarios no le siguen el ritmo.

# Las Preguntas Incomodas del Debate

Datos concretos para cada argumento • Sin humo, solo numeros

## PARA TEAM INMOBILIARIO

**Cuanto queda del yield 6,22% despues de todos los gastos?**

**Dato actualizado (jun 2026):** yield bruto 6,22% segun Reporte Inmobiliario (6.661 unidades). Expensas: inquilino. Alquiler vivienda: exento Ganancias. Casa habitacion con RELI: exenta BP. Solo descontar vacancia + mantenimiento + ABL: **yield neto ~5,0 a 5,4%**. Reinvirtiendo al SPY (7,3%): recupero en **9,8 años**.

**Si CABA cayo -47% en USD entre 2019 y 2023, que la hace mas segura que el mercado?**

El S&P 500 cayo -37% en 2008 y se recupero en 4 años. CABA tardo 6+ años y aun no recupero el pico de 2019.

**Como justifican la iliquidez cuando en una emergencia nadie puede esperar 6 meses?**

No hay respuesta buena. La iliquidez es el mayor riesgo oculto del inmobiliario y rara vez se cuantifica al tomar la decision.

## PARA TEAM MERCADO

**Quien de ustedes NO vendio durante la caida de 2020 o 2022? La teoria es facil, la practica no.**

El retorno del mercado solo lo captura quien aguanta. La mayoría no aguanta. El retorno teorico no es el retorno real del inversor promedio.

**El CEDEAR SPY con cepo y brecha 30-50% es realmente el mismo SPY global?**

No. En periodos de normalizacion cambiaria el CEDEAR puede caer aunque el SPY suba. Son activos distintos.

**Que le dicen a alguien de 65 años que alquilo toda su vida y el mercado esta en baja cuando necesita el dinero?**

Riesgo de secuencia de retornos. Sin casa propia ese escenario es una catastrofe real que ningun portfolio puede eliminar.

## CALCULO DE RECUPERO DEL CAPITAL INVERTIDO • INTERES COMPUESTO

SIN REINVERSION

~~17,2 años~~

→

REINVIRTIENDO AL 6,22% (ALQUILER)

**11,7 años**

$n = \ln(2) / \ln(1,0622)$

→

REINVIRTIENDO AL 7,3% (SPY REAL)

**9,8 años**

$n = \ln(2) / \ln(1,073)$

→

**Union de ambos mercados**

Renta del inmueble reinvertida en SPY = **9,8 años** para duplicar el capital. Ahorro de **7,4 años** vs no reinvertir.

OPTIMO HIBRIDO

**9,8**

años

## Con USD 50.000 y 25 años, que le dirías a tu hijo?

### Respuesta Team Mercado

#### Invertir en ETFs globales de forma inmediata.

USD 50K en SPY hoy → ~USD 387K en 25 años al 8,5% real anual. Ese capital permite comprar una propiedad en 2050 con menos deuda. El tiempo en el mercado es el activo más valioso. El ladrillo puede esperar. El interés compuesto no.

### Respuesta Team Inmobiliario

#### Usar los USD 50K como entrada y tomar crédito UVA.

Cuota similar al alquiler que pagaría. A los 50 años tiene casa propia pagada. El inmueble da un piso de seguridad que ningún portfolio puede dar. La cuota fuerza el ahorro mejor que cualquier app de inversiones.

### El veredicto del moderador →

Ambas respuestas son correctas para distintos perfiles. El Team Mercado tiene razón matemáticamente. El Team Inmobiliario tiene razón psicológicamente. La mejor estrategia no es la de mayor rendimiento: es la que el inversor puede sostener sin vender en el momento equivocado.

SPY real vs Inmueble CABA + rentas: **\$587.021** vs **\$513.400** • Diferencia: **\$73.621 en 24 años = \$256/mes.** **Decida si ese precio es razonable para su vida.**

# La Estrategia Ganadora: Híbrida por Perfil y Edad

Inmueble propio + rentas en SPY = 81% del rendimiento puro con mucho menos volatilidad emocional

**\$710.349**

ESTRATEGIA HÍBRIDA (2000-2024)  
Inmueble \$235K + rentas en SPY \$475K

8,51% anual

**\$1.098.233**

SPY PURO (2000-2024)  
100% mercado • máxima volatilidad

10,5% anual

**1,99%**

GAP ANUAL ENTRE AMBAS ESTRATEGIAS  
La prima por tener casa propia

~\$256/mes

## Portfolio sugerido por perfil moderado

**40%**

ETFs GLOBALES  
SPY, VT, MSCI World

**30%**

INMUEBLE / REIT  
Casa propia o FCI cerrado

**20%**

RENTA FIJA  
T-Bills, bonos IG, ONS

**10%**

ALTERNATIVOS  
Oro, tokens, cripto

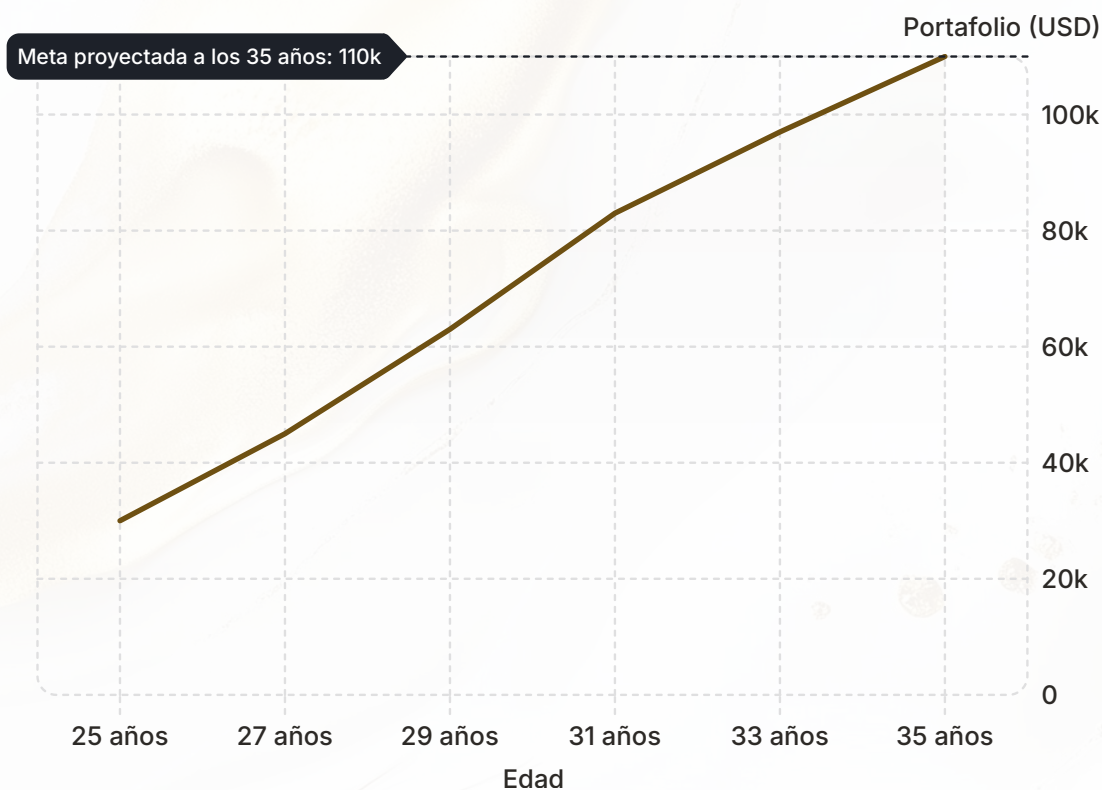
## CUANDO IR MAS AL MERCADO

Joven 25-35 • sin familia • alta tolerancia al riesgo • horizonte 30+ años • trabajo remoto

## CUANDO PRIORIZAR EL INMUEBLE

Familia con hijos • pre-jubilado 50+ • necesita renta estable • baja tolerancia a volatilidad

# Asset allocation – Escenario A (25 años)



## Supuestos de Proyección

- USD 30.000 iniciales + USD 300/mes
- Tasa real conservadora de referencia: **7% anual**
- A los 35 años: portafolio proyectado superior a **USD 110.000** en poder adquisitivo real

📄 Proyección ilustrativa a fines de exposición, no constituye promesa de rendimiento. Todo instrumento de renta variable conlleva riesgo de pérdida de capital.

BLOQUE 5 DE 5

# Entorno Global y Cierre

El primer REIT argentino, tendencias globales del real estate, yield de alquileres y cierre del debate.

---

# El Primer REIT de Argentina • Junio 2026

Briones + IEB • Ticker \$REIT en BYMA • El ladrillo argentino se vuelve liquido

FCI CERRADO INMOBILIARIO • BYMA • TICKER: \$REIT

**USD 45M** **3.452** **\$1.000** **10 años**  
Recaudacion inicial    Aportantes    Inversion minima    Plazo del fondo

## Como funciona

- 1 El fondo compra propiedades premium terminadas en CABA: locales, oficinas AAA y residencias del corredor norte
- 2 Las alquila y distribuye la renta entre los inversores en dividendos **trimestrales**
- 3 Las cuotas partes cotizan en BYMA: se pueden comprar y vender desde cualquier broker o ALyC
- 4 Cronograma: 33% invertido en 12 meses, 66% a 18 meses, 75%+ a 24 meses

## Triple fuente de retorno

1. **Renta:** alquileres de propiedades premium distribuidos trimestralmente
2. **Apreciacion:** cuota parte atada a la evolucion del m2 en CABA (+60% potencial segun Briones)
3. **Tipo de cambio:** activos en USD, cobertura natural ante devaluacion

## Ventajas vs comprar un departamento

- ✓ Desde \$1.000 vs USD 100.000+ para un depto
- ✓ Liquidez inmediata: se vende en bolsa en segundos
- ✓ Sin gestion: sin inquilinos, expensas ni escriturias
- ✓ Diversificacion: cartera de multiples propiedades
- ✓ **Exento de Ganancias y Bienes Personales** (oferta publica CNV)
- ✓ Transparencia: propiedades y precios publicados en web

## Puntos a evaluar

- ! Fondo cerrado: no es rescatable anticipadamente (si se puede vender en mercado secundario)
- ! Primera experiencia en Argentina: sin historial de rendimiento local
- ! Riesgo de gestion del administrador (Ciclo Nova Asset Management)
- ! Depositaria: Banco Comafi S.A.

**El nexos perfecto del debate** → El REIT Ciclo Nova une ambos mundos: **rentabilidad del ladrillo** con **liquidez del mercado de capitales**. Es la respuesta al dilema de este debate.

# El Debate Hoy: REITs, Tokenización y Cambio Generacional

## Como afectan REITs, tokenización y plataformas digitales?

**R:** La frontera se borra. VNQ (REIT ETF, CEDEAR disponible) da exposición inmobiliaria global con liquidez bursatil. Tokenización CNV 2025: inmuebles fraccionados desde USD 100 en blockchain.

## Las nuevas generaciones valoran mas experiencia que propiedad?

**R:** Parcialmente. El 78% de millennials argentinos quiere casa propia pero no puede acceder. Donde el credito existe (USA, Europa), la tasa de compra sube.

## Impacto de la crisis climatica y urbanizacion?

**R:** Inmobiliario: propiedades en zonas de riesgo climatico perderan valor. Mercado: ETFs de energia renovable, agua e infraestructura: ganadores estructurales del proximo ciclo.

## NEXOS: DONDE SE UNEN AMBOS MERCADOS

### REITs y CEDEARs inmobiliarios

VNQ, IYR, SCHH, XLRE en BYMA. Yield 3-8%. IRSA local: 11,14%. RAGHSA IPO jul 2025.

### Tokenización • CNV 2025

RG 1069 y RG 1081 habilitan activos RWA. Sandbox hasta ago 2026. Mercado global: USD 200M → USD 5-16 billones en 2030. Argentina pionera en LATAM.

### Titularización hipotecaria

CNV RG 1053/2025: fideicomisos hipotecarios simplificados. Cédulas hipotecarias Banco Hipotecario. ANSES como comprador institucional.

# Yield de Alquileres CABA • Junio 2026

## 6,22%

YIELD BRUTO PROMEDIO • JUNIO 2026

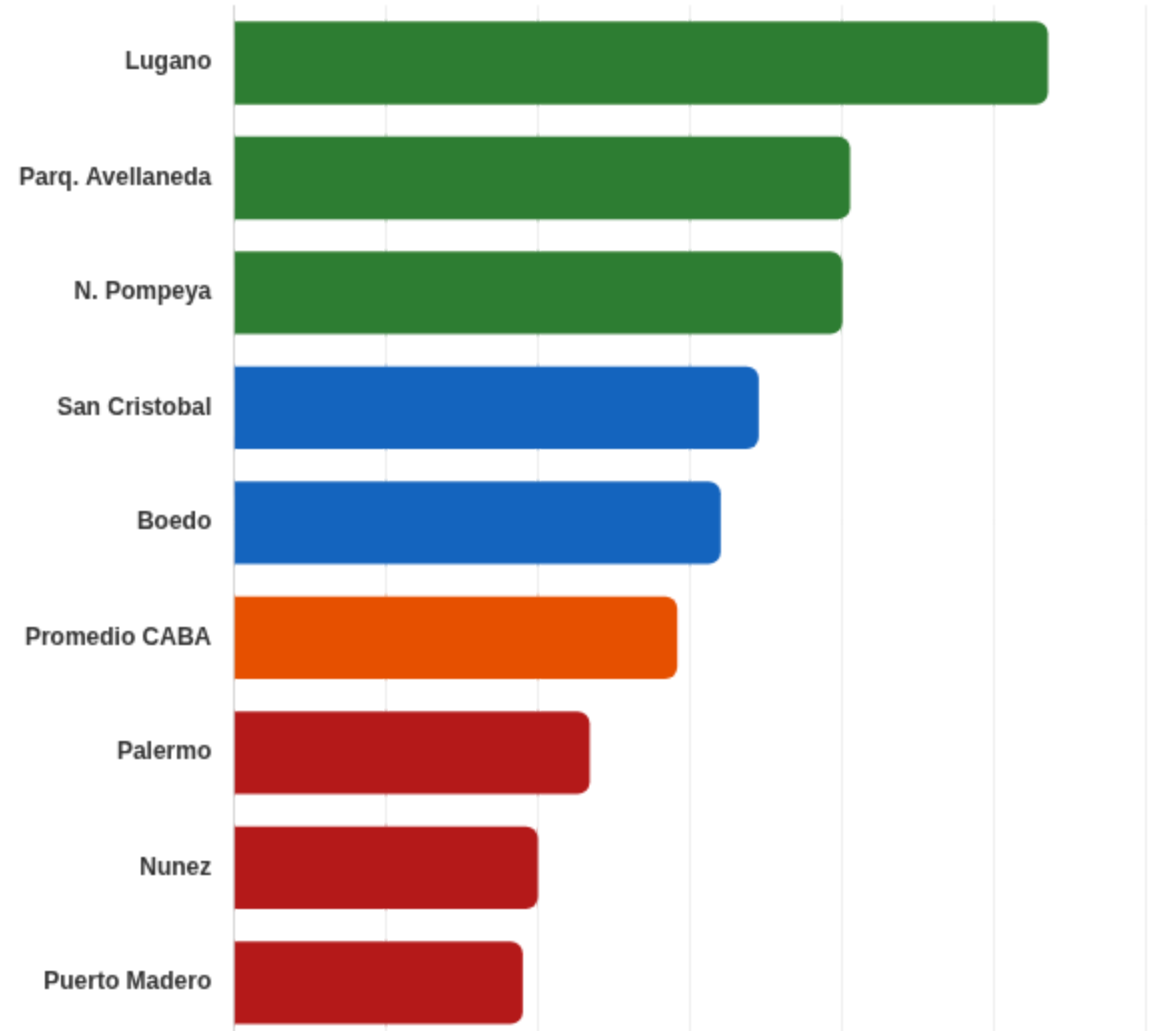
Supera por primera vez en varios años el 6% anual • Fuente: Reporte Inmobiliario (6.661 unidades relevadas)

## ~5,0 a 5,4%

YIELD NETO AJUSTADO CORRECTAMENTE

Descontando solo: vacancia (~0,5%) + mantenimiento (~0,8%) + ABL (~0,3%) •  
Expensas: inquilino • Ganancias: exento • BP: exento con RELI

- ✓ **Correcciones tecnicas clave para el debate**
- ✓ **Expensas:** a cargo del inquilino — NO es gasto del propietario
- ✓ **Ganancias:** alquiler de vivienda **EXENTO** por ley vigente
- ✓ **Bienes Personales:** casa habitacion **EXENTA** con RELI
- ⚠ **Solo descontar:** vacancia (~0,5%) + mantenimiento (~0,8%) + ABL (~0,3%)
- ✓ **Reinversion renta al 6,22%:** recupero en **11,7 años** • al SPY 7,3%: **9,8 años**





CIERRE ESTRATÉGICO

# Conclusiones

## Liquidez y Diversificación Global

El mercado de capitales democratiza el acceso a las primas de riesgo globales, con costos de transacción una fracción de los inmobiliarios.

## El Ladrillo bajo Presión

El costo de construcción (USD 1.300–1.430/m<sup>2</sup>) frente a precios de venta estancados asfixia el margen del desarrollador y limita la apreciación real.

## Adaptabilidad al Ciclo de Vida

No se trata de negar las virtudes del ladrillo, sino de evitar la concentración patrimonial exclusiva en un activo rígido e ilíquido. La decisión debe alinearse con la situación, aspiraciones y objetivos de cada persona.



# en los Mercados

---



Team Inmobiliario



Team Mercado

C.P. Adriana Gabriela Marinelli

# No hay ganador absoluto.

Hay contextos, edades y perfiles.

**+487% real**

SPY 24 ANOS AJUSTADO CPI

**+413% real**

INMUEBLE CABA + RENTAS REINV.

La diferencia es **\$256 por mes** durante 24 años.

Ese es el precio de la **seguridad emocional**, el **techo propio** y la **herencia tangible**.

Cada inversor decide si ese precio es razonable para su vida.

EXPOSITORA DEL DEBATE

# C.P. Adriana Gabriela Marinelli

AREA DE INVERSORES®



## Adriana G. Marinelli

Contadora Publica UBA  
T 237 • F 189 • CPCECABA

MATRICULA CNV

N° 747

### CREDECIALES PROFESIONALES



#### Contadora Publica (UBA)

Universidad de Buenos Aires • T 237 F 189 CPCECABA



#### Martillero Publico, Corredor (Inmobiliario y Mobiliario), Administrador de Consorcios y Tasador

Universidad Catolica Argentina (UCA)



#### Agente Productor CNV N° 747

UTN • Bull Market Brokers / INVIU



#### Analista Financiero Europeo Certificado

CEFA • CIIA (en curso) • IAEF / EFFAS



#### Co-autora

"La inversion bajo la mirada etica" • Productora Asesora de Seguros

### CONTACTO Y REDES



Web

[www.areadeinversores.com.ar](http://www.areadeinversores.com.ar)



Twitter / X

@CPGabyMarinelli



WhatsApp / Tel

+54 11 6019-0225



Telegram

@canalareadeinversores

AREA DE INVERSORES®







Marca registrada INPI • Clase 36 • Acta 4661210

Registro de marca

Tipo Mixta • En tramite

## CONTACTO DIRECTO

### María Alejandra Reinoso

-  Abogada | Contadora
-  Máster en Tributación
-  Máster en Inteligencia Artificial
-  Máster en Economía y Ciencias Políticas
-  Especialista en Criptoactivos, Finanzas y Mercado de Capitales
-  ONG Bitcoin Argentina

### Liderazgo Profesional:

- **Líder** en las Comisiones de **Criptoactivos** y de **Inteligencia Artificial** del Consejo Profesional de Ciencias Económicas.
- **Miembro** de la Comisión de **Mercado de Capitales, Impuestos**, de **Planeamiento Estratégico** y otras del Consejo Profesional de Ciencias Económicas y del Fuero de Abogados.



 **Celular/WhatsApp:** +54 9 11 3107-9595

 **Correo electrónico:**  
[m.alejandra.reinoso@gmail.com](mailto:m.alejandra.reinoso@gmail.com)

 **LinkedIn:** [www.linkedin.com/in/maría-alejandra-reinoso](http://www.linkedin.com/in/maría-alejandra-reinoso)